



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIENCIAS EXATAS E DA NATUREZA
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS
COORDENAÇÃO DOS CURSOS DE BACHARELADO E
LICENCIATURA EM GEOGRAFIA

MARIA IZABELLY ALVES DA SILVA

**A “Explosão” da Valorização Imobiliária na Cidade de João
Pessoa/PB**

João Pessoa/PB

Março de 2014

MARIA IZABELLY ALVES DA SILVA

**A “Explosão” da Valorização Imobiliária na Cidade de João
Pessoa/PB**

Monografia apresentada junto à
Coordenação dos Cursos de
Bacharelado e Licenciatura em
Geografia, bem como ao
Departamento de Geociências, do
Centro de Ciências Exatas e da
Natureza, da Universidade Federal
da Paraíba, como requisito para a
obtenção do título de Bacharel, ao
nível de Graduação em
Geografia/UFPB.

Orientador: Prof. Dr. Sinval Almeida Passos

João Pessoa/PB

Março de 2014

S586e Silva, Maria Izabelly Alves da.

A explosão da valorização imobiliária na cidade de João Pessoa-PB / Maria Izabelly Alves da Silva.- João Pessoa, 2014.

56f. : il.

Orientador: Sinval Almeida Passos

Monografia (Graduação) - UFPB/CCEN

MARIA IZABELLY ALVES DA SILVA

A “Explosão” da Valorização Imobiliária na Cidade de João Pessoa/PB

TERMO DE APROVAÇÃO: Monografia aprovada em 21/03/2014, com a Nota:, como pré-requisito para a obtenção para o título de Bacharel, no Curso de Bacharelado em Geografia/CCEN/UFPB, sendo avaliada pela Banca Examinadora constituída pelos seguintes professores:

.....
Prof. Dr. Sinval Almeida Passos – Orientador e Presidente da Banca

.....
Prof^a. Ms. Ana Madruga da Glória Cornélio - Examinador

.....
Prof. Dr. Utaiguara da Nóbrega Borges – Examinador

AGRADECIMENTOS

Desejo, inicialmente, externar minha gratidão a todos aqueles que direta ou indiretamente colaboraram comigo nesta jornada científica. Nesse sentido, aproveito a oportunidade para destacar aquelas pessoas, e também as Instituições Públicas do Governo Brasileiro, que mais se fizeram presentes nesse mencionado processo. Sendo assim, destaco e apresento a lista de todos aqueles que precisam ser explicitados nesse agradecimento, apresentando então os seguintes nomes abaixo:

Inicialmente, agradeço pela oportunidade de ter feito o Curso de Geografia, Habilitação Bacharelado, na Universidade Federal da Paraíba, ressaltando que se trata de uma valiosa Unidade de Ensino Público de Educação de Nível Superior;

Aos meus pais, José Geraldo e Maria do Socorro, irmão e cunhada, Carlos Ulisses e Ivanise Leite, e demais familiares por creditarem suas expectativas em mim, incentivando e motivando diariamente, durante todo o processo de estudo, até este momento de conclusão da graduação;

Aos professores do Curso de Geografia, do CCEN/UFPB, destacando que todos eles acreditaram em meu potencial enquanto discente. Revelo que nesse processo de aprendizagem eles me inspiraram imensamente, ajudando a desenvolver senso crítico, bem como a ânsia de aplicar o conhecimento adquirido após a presente conclusão da graduação;

Ao estimado e valoroso Orientador da Monografia, o Prof. Dr. Sinval Almeida Passos, esclarecendo que ele foi muito importante nesse trabalho, ao ser sempre presente, paciente, e ainda ao me nortear, aceitando a empreitada de ser meu Orientador. Destaco também que o seu incentivo foi decisivo ao longo desse estudo;

Além do Orientador (Prof. Dr. Sinval Almeida Passos), agradeço aos demais componentes da Banca Examinadora: à Prof^a. Ms. Ana Glória Cornélio Madruga e Prof. Dr. Utaiguara da Nóbrega Borges, por se prontificarem na difícil tarefa de apreciação da pesquisa monográfica;

Agradeço ainda a ajuda dos servidores Técnico-Administrativos da UFPB, especialmente os da Coordenação dos Cursos de Bacharelado e Licenciatura em Geografia/CCEN/UFPB, e também aos funcionários do Departamento de Geociências/CCEN/UFPB. Nesse sentido, esclareço que chamo a atenção especial para a Secretária da Coordenação dos Cursos de Geografia, a Sr^a Elvira Santos de Araújo, pois ela sempre se pautou pelos

interesses dos alunos, atendendo de forma ilimitada todas as mais diversas solicitações a ela dirigidas, sejam burocráticas ou não;

Aos colegas e principalmente amigos da academia, por terem me permitido a oportunidade de juntos compartilharem essa luta, com vitória e desafios. E isso durante todo o período de nossa vivência acadêmica. Eis os mais destacados: Eron Carlos, Jéssica Jácome, Rayme de Barros e Kauê Rolim;

Por fim, agradeço também aos melhores amigos fora do ambiente acadêmico, tais como Raíssa Diniz, Larissa Ramos, Anna Patrícia, Natan Batista, Luís Augusto, Maurício Martins e Cleiton Roberto, ressaltando que eles sempre demonstraram admiração e afeto por mim. Destaco ainda que esses parceiros me valorizaram pelo fato de realizar o Curso de Graduação em Geografia, incentivando-me no término do mesmo, vislumbrando em mim uma profissional capacitada.

Resumo

Esta Monografia pretende fazer uma análise em relação ao processo de supervalorização imobiliária no uso do solo urbano na cidade de João Pessoa/PB, utilizando, fundamentalmente, um olhar crítico no tocante ao caráter da forte especulação imobiliária. Na pesquisa, todo esse processo de especulação imobiliária é classificado como do tipo “explosão”, em razão de acontecer em ritmo extremamente elevado. Para isso, torna-se necessário um levantamento sobre os mais importantes conceitos e/ou definições, na forma de aporte-teórico no quadro do Pensamento Geográfico, considerando assim que eles estão relacionados à temática em estudo. É importante também, realizar uma breve radiografia em relação à Unidade Espacial foco: a cidade de João Pessoa, o objeto de estudo, ponderando tanto o ponto de vista geográfico, como também o histórico. E por fim, analisar, sob uma visão crítica, o caráter da segregação social no tecido urbano da capital paraibana, tendo como base a natureza da “explosão” dessa mesma valorização imobiliária. Portanto, destaca-se que a meta principal da pesquisa monográfica se constitui em realizar um amplo e profundo debate sobre a natureza da valorização imobiliária na cidade de João Pessoa, apresentando como principal efeito uma cidade cada vez mais segregada.

Palavras-Chave: Cidade e Espaço; Crescimento Urbano; Valorização do Solo; Bairros e Segregação socioeconômica.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa de localização de João Pessoa, em relação ao Estado da Paraíba, à Região Nordeste, e ao Brasil.	28
Figura 2: Mapa da Paraíba com destaque em João Pessoa.	29
Figura 3: Paisagem Urbana da Cidade de João Pessoa no Século XIX: foto representativa da Rua das Trincheiras em 1877.	32
Figura 4: Lagoa dos Irerês antes da urbanização	33
Figura 5: Vista aérea da lagoa na década 1940.....	34
Figura 6: Parque Sólon de Lucena em sua configuração atual 2008.....	34
Figura 7: Construção de novos edifícios em João Pessoa	39
Figura 8: Processo de verticalização em João Pessoa	39
Figura 9: Novos prédios em João Pessoa	40
Figura 10: Construção de novos edifícios para fins residenciais e comerciais no Bairro do Cabo Branco	40
Figura 11: Mostrando o local onde será construído um condomínio “nobre” (de alto padrão): o “AlphaVille”, no bairro de Ilha do Bispo, João Pessoa/PB.....	44
Figura 12: Transformações espaciais no bairro Ernesto Geisel em João Pessoa/PB, exemplo 1	45
Figura 13: Transformações espaciais no bairro Ernesto Geisel em João Pessoa/PB, exemplo 2	45
Figura 14: Imagens apresentando os tipos de habitações luxuosas no Bairro Altiplano Cabo Branco, João Pessoa/PB	51

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Evolução do Crescimento Urbano da Cidade de João Pessoa, segundo a área ocupada em KM ² , durante o período de 1960 a 2010.....	38
Quadro 2: Evolução da População, em dados absolutos e relativos (para os períodos intercensitários) de João Pessoa/PB, entre os anos 1960 e 2010.....	42
Quadro 3: Brasil – Evolução das Taxas de População Urbana e Rural, e também da População Residente Total, entre os anos 1940 e 2010.....	43

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Variação dos preços do metro quadrado em João Pessoa.....	48
---	----

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	8
LISTA DE QUADROS	9
LISTA DE TABELAS	10
SUMÁRIO.....	11
INTRODUÇÃO	11
CAPÍTULO I – Aporte Teórico sobre os temas: Cidade e/ou Espaço Urbano, Valorização no Uso do Solo Urbano, e Segregação Urbana	19
CAPÍTULO II – Uma pequena visão geográfica e um breve histórico sobre a Cidade de João Pessoa: o Objeto de Estudo	28
CAPÍTULO III - O Caráter da Segregação Social no Tecido Urbano de João Pessoa/PB, e a “Explosão” da Valorização Imobiliária: Uma Visão Crítica.	41
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	53
REFERÊNCIAS.....	55

INTRODUÇÃO

O estudo propõe fazer uma análise crítica em relação ao processo de supervalorização imobiliária em João Pessoa. Sendo que nesse estudo se utiliza, fundamentalmente, uma reflexão crítica sobre todo o caráter da valorização imobiliária do uso do solo urbano nessa cidade. Na pesquisa, essa citada supervalorização é concebida com a nominativa de “explosão”. E isso, em razão do caráter extremamente elevado desse mencionado processo.

Nesse sentido, reafirma-se que a pesquisa tem como foco central o tratamento crítico sobre toda a dinâmica de valorização do capital imobiliário na *urbe* pessoense. Consistindo que nessa dinâmica se tenta dá um maior destaque ao âmbito do recente processo de crescimento da capital paraibana, que conforme se sabe, é extremamente intenso.

Esclarece-se que o recorte espacial objeto de estudo engloba todo o tecido urbano da cidade. No entanto, se chama a atenção que o foco das análises e reflexões críticas se dirige principalmente aos espaços denominados por “Nobres”. Sobre essa nominativa, inclusive, informa-se que ela expressa de fato um novo eufemismo, na tendência da alta valorização no uso do solo urbano na Cidade de João Pessoa. Sendo que isso decorre, exatamente, pelo motivo dessa cidade passar por profundo processo de transformação na natureza da valorização imobiliária, em concomitante com o próprio dinamismo do seu tecido citadino.

Desse modo, se verifica que o título “nobre” se reproduz por toda a cidade, ou seja, em praticamente todos os bairros agora existem a sua porção nobre, embora alguns mais valorizados que outros. O rápido crescimento da cidade, portanto, já reforça por si só todo o processo de supervalorização do chamado capital imobiliário. Assim, reafirma-se que a expressão “nobre” foi cunhada pela própria indústria do capital imobiliário sediado na *urbe* pessoense. Consistindo que isso responde a uma prática recorrente dos investidores imobiliários, no sentido então de supervalorizar ainda mais a própria especulação do capital, desse mesmo setor econômico.

Nessa perspectiva, esclarece-se desde já que o principal tema da pesquisa monográfica se refere a um estudo que, em linhas gerais, se enquadra no âmbito da geografia urbana. E mais em particular, sobre os estudos de organização interna das cidades, ou seja, sobre estrutura de produção e reprodução do espaço urbano em si. Especificamente, sobre o caráter de valorização do uso do solo, no espaço construído da cidade. De uma forma precisa, apresenta-se que o objeto de estudo se refere à Cidade de João Pessoa, a *urbe* Capital do Estado da Paraíba.

Portanto, destaca-se enfim que a pesquisa pretende fazer um debate sobre o assinalado processo de supervalorização no uso do solo em João pessoa. E conforme se assinalou, parte-se do entendimento que toda essa dinâmica tem como base o fator especulação imobiliária. Nesse sentido, adianta-se desde já que um dos principais motivos que explica essa citada causa, é o referido elevado crescimento da cidade pessoense. Nomeadamente sob o ponto de vista demográfico, fazendo com que os espaços vazios praticamente desapareçam. E isso gera, naturalmente, uma “corrida” por terrenos, tanto para fins de habitação, assim como também para a finalidade de investimentos em empreendimentos das atividades econômicas urbanas.

Em relação ao objeto de estudo da pesquisa, segundo foi apontado acima, apresenta-se que a unidade espacial de investigação e análise se refere à cidade de João Pessoa, a Capital Administrativa do Estado da Paraíba, situado na região Nordeste, do Brasil. Especifica-se por sua vez que essa cidade está localizada na Mesorregião da Zona da Mata Paraibana, e também na Microrregião Geográfica de João Pessoa.

Quanto aos objetivos da Monografia, detalha-se que o trabalho possui objetivo geral, assim como objetivos específicos. Assim, em relação ao objetivo geral, assinala-se que a meta principal da pesquisa monográfica se configura em fazer uma ampla discussão sobre a natureza da valorização imobiliária na Cidade de João Pessoa. Isto é, propõe-se analisar o caráter da forte especulação no uso do solo urbano dessa *urbe*. Processo esse que, de uma forma mais genérica, já se espalhou por todo o seu tecido urbano.

Em relação aos objetivos específicos do trabalho, clarifica-se que a pesquisa possui vários propósitos singulares, os quais estão discriminados a seguir:

a) Resgatar os principais conceitos que, no campo do Pensamento Geográfico, estão relacionados à temática em estudo. Portanto, a ideia nesse objetivo específico é realizar um pequeno debate em relação à organização do espaço interno das cidades. Principalmente sobre os assuntos ligados ao caráter do uso do solo urbano por meio da sociedade. Trata-se, então, de considerar os principais tópicos envolvidos no tema valorização do solo urbano, no sentido de explicar como isso ocorre para o caso específico da Cidade de João Pessoa;

b) Realizar uma pequena radiografia sob o ponto de vista geográfico e também histórico em relação ao objeto de estudo na monografia. Levantamento esse, então, em que se pretende apresentar como a Cidade de João Pessoa se mostra enquanto a unidade espacial foco do estudo e análise na pesquisa;

c) Analisar, sob uma visão crítica, o caráter da segregação social no tecido urbano de João Pessoa/PB, tendo como suporte, assim, a natureza da “explosão” dessa mesma valorização imobiliária.

Quanto à justificativa para este trabalho monográfico, esclarece-se que existem vários motivos relevantes. Todos eles sob o ponto de vista científico. Antes, contudo, é necessário destacar uma motivação de ordem pessoal, e que muito influenciou na seleção do tema em estudo. Nesse sentido, apresenta-se que a razão pessoal a que se refere se deve, fundamentalmente, por conta de se tentar entender o que está, realmente, acontecendo com os preços no uso do solo urbano na cidade de João Pessoa. Pois, a princípio parece uma verdadeira “loucura”, no tocante ao caráter da supervalorização, o que leva a intensa especulação imobiliária na *urbe* pessoense. Portanto, tudo isso preocupa a autora da pesquisa, que de certa forma está intrigada em responder algumas perguntas/questões tentadoras, acerca da mencionada dinâmica.

Já em relação à justificativa de ordem científica, destaca-se, em primeiro lugar, que a monografia foi motivada em função de possuir, verdadeiramente, característica geográfica, tendo em vista estudar uma determinada organização espacial. Assinala-se, assim, que o trabalho abrange a investigação científica sobre um lugar geográfico. No caso específico, sobre a cidade de João Pessoa/PB. Essa pesquisa, então, abarca, particularmente, a reflexão sobre a natureza da valorização do uso do solo urbano nessa urbe, a capital paraibana. Tudo isso, enfim, resulta em uma forte segregação social, desse mesmo espaço geográfico.

A pesquisa também se justifica pela razão de se enquadrar na área científica da geografia urbana. Para esta justificativa, leva-se em conta o fato de se considerar que o principal tema em estudo se trata sobre a Cidade. Faz parte, portanto, do ramo da Geografia voltado aos estudos em relação aos lugares urbanos. Lembra-se, assim, que o objeto de estudo é a cidade de João Pessoa, podendo-se, então, se afirmar mais uma vez que a temática em estudo insere-se no campo científico da geografia urbana.

Em terceiro lugar, o trabalho monográfico se justifica por conta do tema específico em exame. No caso, por se referir a um dos assuntos mais significativos no âmbito da Geografia Urbana, ou seja, por acenar em relação ao caráter da estruturação interna das cidades. Na Ciência Geográfica, essa mencionada área específica de estudo se relaciona sobre os processos contínuos de produção e reprodução dos Lugares Urbanos em si. Sendo que a meta principal da Monografia envolve, nomeadamente, a perspectiva de se tentar compreender como se dá a formação da própria Cidade de João Pessoa. Em especial, no tocante aos aspectos relacionados à valorização no uso do solo urbano nessa urbe, cujo foco central é o caráter da especulação imobiliária. O efeito mais importante de todo essa realidade apresentada é a natureza da Segregação Social Urbana nessa cidade.

E por último, o trabalho também se justifica pela importância da unidade espacial alvo da análise e da investigação científica. Isto é, em função da relevância do objeto de estudo selecionado para a pesquisa. Nessa justificativa, então, a ideia central é a de que por meio desse trabalho, espera-

se que o “lócus” estudado possa proporcionar um amplo conhecimento científico desse mesmo referido objeto de estudo. Portanto, a expectativa é a de que a monografia venha permitir obter uma série de importantes informações acerca da produção do específico espaço urbano pessoense. Fundamentalmente, conhecimentos acerca do assinalado processo de valorização do solo urbano na cidade de João Pessoa, e a respectiva dinâmica especulativa e segregadora.

Quanto a metodologia utilizada na monografia, detalha-se que ela está subdividida em duas partes: técnicas de pesquisa e método de abordagem. Em relação às técnicas de pesquisa usadas no trabalho, destaca-se que ela teve como base, fundamentalmente, uma ampla revisão bibliográfica, cuja fonte foi levantada por meio de livros, textos diversos, bem como documentos similares. Essa fonte bibliográfica é relativa tanto ao tema geral da pesquisa, como também relativo ao tema específico da produção e reprodução do espaço urbano na cidade de João Pessoa. Desse modo, acrescenta-se ainda que a pesquisa bibliográfica foi desenvolvida junto a Biblioteca Central da UFPB, e também na Biblioteca Setorial do CCEN/UFPB, respectivamente. Sendo que além dessas principais unidades referidas, soma-se ainda a revisão bibliográfica levantada em bibliotecas de caráter particular.

Ainda nessa mencionada etapa das técnicas de pesquisa, propriamente ditas, pode-se também incluir o levantamento de um rico acervo de cunho fotográfico, tanto com créditos da autora da monografia, como de fontes secundárias. Todas elas retratando imagens da paisagem da dinâmica urbana de João Pessoa, algumas do passado e outras dos dias atuais. Acrescenta-se, ainda, a pesquisa baseada na coleta de dados de natureza demográfica, realizada junto ao IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, unidade de João Pessoa/PB.

Já sobre a segunda etapa metodológica utilizada no trabalho, informa-se que ela se constituiu no método de abordagem. Nesta etapa, também conhecida simplesmente como Método, esclarece-se que estar a se falar sobre o uso do aporte teórico-filosófico. Portanto, sobre o método de análise que é utilizado em relação ao caráter da interpretação do tema objeto

de estudo. Na Monografia em foco, assinala-se que o uso desse procedimento metodológico se deu, hegemonicamente, com base na leitura crítica da dinâmica social. Procedimento metodológico este, que por sua vez retrata os reflexos da produção dos atores sociais no âmbito da Organização do Espaço Geográfico.

Assim, para justificar o Método de Abordagem conforme esse procedimento foi utilizado no trabalho, especifica-se que a leitura crítica se pautou na dinâmica social. E de tal modo como ela se dá na própria sociedade pessoense. Então, ao se reportar a paisagem urbana João Pessoa, se verifica que esses processos demonstram as reais contradições que se fazem presentes no conjunto de sua particular sociedade. Paisagem esta, portanto, que traduz a forte Segregação – social – Urbana. Por exemplo, em caso de se considerar apenas os extremos das classes sociais, observam-se de um lado, claramente, a paisagem das áreas dos bairros denominados de ricos. E de outro, os bairros classificados como sendo as áreas dos pobres. Essas paisagens refletem, portanto, o uso e a ocupação do solo de forma diferenciada por segmentos da sociedade pessoense: as elites frente às classes populares. Tudo isso retrata, no plano real, a constituição de relações sociais mediante interesses contrários: ricos x pobres, tendo como base, então, os interesses contrários sob o ponto de vista da produção e reprodução da riqueza econômica.

Logo, se verifica que no debate crítico em relação ao método de abordagem, essa perspectiva alcança a questão central enfocada na pesquisa monográfica, que se trata dos assuntos relativos à supervalorização no uso do solo urbano na *urbe* pessoense. E como já foi referido no trabalho, o grau de valorização do solo é bastante elevado, e produz grandes impactos na paisagem urbana, gerando, dentre outras consequências, o caráter da grande especulação imobiliária. Sendo que isso acontece tanto nos terrenos da cidade voltados para os empreendimentos de moradias, ou ainda para fins de atividades econômicas.

Nesse sentido, inicia-se colocando que além da presente Introdução, o trabalho também está constituído com Três Capítulos Principais. E além

destes, complementa-se com as Considerações Finais e ainda as Referências Bibliográficas. Lembrando que, conforme está se vendo nesta parte Introdutória, essa etapa apresenta todas às considerações iniciais acerca da pesquisa.

O primeiro capítulo apresenta o seguinte título: **Aporte Teórico Sobre a Cidade e/ou Espaço Urbano: Valorização no Uso do Solo e Segregação Urbana**. Esclarece-se, então, que neste tópico a sua meta principal é tentar levantar os conceitos, e também as definições mais importantes acerca do principal tema em estudo no trabalho.

O segundo tópico aborda sobre o objeto de estudo, ou seja, sobre a unidade espacial de observação científica alvo na monografia. No caso específico, se procura fazer **Uma pequena visão geográfica e um breve histórico sobre a Cidade de João Pessoa: o Objeto de Estudo**. Assinala-se, desse modo, que nesse Tópico são tratados os seguintes principais assuntos: Localização e Posição Geográfica – da referida cidade; Dimensão Territorial da área municipal; e por fim a Evolução Histórica, tanto com base na formação da cidade, como também sobre alguns aspectos mais singulares relativos ao núcleo urbano em si.

O terceiro tema apresenta o seguinte título: **O Caráter da Segregação Social no Tecido Urbano de João Pessoa/PB, e a “Explosão” da Valorização Imobiliária: Uma Visão Crítica**. Assim, conforme se vê nessa nominativa, a ideia central desse tópico é realizar uma ampla e profunda discussão sobre a natureza da valorização imobiliária na Cidade de João Pessoa. Isto é, propõe-se refletir e analisar, com o “olhar crítico”, sobre a tendência da elevada especulação imobiliária, que se verifica no uso do solo urbano. Tudo isso acontece presentemente na capital paraibana.

Já nas considerações finais, procura-se elencar o conjunto dos principais resultados obtidos ao longo da pesquisa monográfica, implicações estas que se encontram devidamente sistematizadas sob a forma de conclusões. E por fim às referências bibliográficas, etapa na qual se faz a chamada revisão bibliográfica. Portanto, nesse tópico estão levantados os principais títulos de livros, e demais textos acerca do tema tratado. Os quais

por sua vez estão listados por ordem alfabética de seus autores. A bibliografia, então, compõe o fermento, sob a forma de aporte teórico-epistemológico, e que serve de base para a construção do trabalho científico, ora em voga.

CAPÍTULO I – Aporte Teórico sobre os temas: Cidade e/ou Espaço Urbano, Valorização no Uso do Solo Urbano, e Segregação Urbana

Em linhas gerais, este primeiro capítulo trata sobre algumas das principais noções conceituais sobre a organização do espaço urbano. Ao se fazer a análise dessa temática, destaca-se que no trabalho se lida de forma mais específica com os tópicos Cidade e/ou Lugares Urbanos. Estes, portanto, são os conceitos mais importantes a serem considerados na pesquisa. Acrescenta-se ainda que o estudo, ora em foco, também considera outros temas mais específicos, tais como a valorização do solo, e ainda a segregação social no espaço urbano. Tudo isso envolve, conforme se assinalou, à temática geral da organização do espaço urbano. Insere-se, portanto, na análise em relação à dinâmica espacial da Urbanização da sociedade.

Sobre esse assunto, chama-se a atenção, inicialmente, que para se entender sobre os aspectos relacionados à constituição do chamado espaço urbano, necessário se faz, entretanto, antes compreender e analisar os vários fatores que determinam essa referida organização espacial. O resultado desse processo de evolução, portanto, é o surgimento daquilo que vem a ser concebido como Cidade, e/ou Lugar Urbano. Mas a base de todo esse processo é a própria dinâmica social, revelando assim como a sociedade vai moldando o espaço geográfico.

No caso que aqui nos interessa, tudo aquilo que envolve o mundo urbano se refere à Organização Espaço Geográfico da Instituição Cidades e/ou Lugares Urbanos. Ou simplesmente o chamado Espaço Urbano. O suporte de constituição do Espaço Urbano tem como base o homem, ou seja, o ator social. E objetivamente falando a sociedade, traduzindo assim a sua expressão coletiva. Isso quer dizer que a Organização do Espaço Urbano também traduz, então, o processo que envolve o conjunto das relações sociais de produção. Estas que por sua vez são determinadas pela dinâmica de reprodução da

própria sociedade. Enfim, as Cidades e/ou Lugares Urbanos são reflexos sociais.

Outra observação precisa ser levada em conta nesse tópico. No caso, a de que ao se tratar dos referidos assuntos acima mencionados, esses estudos exigem que se venham abranger as mais importantes categorias epistemológicas no âmbito do pensamento geográfico. Isso se justifica porque é imperativo destacar que eles se relacionam aos específicos estudos em foco: à produção do Espaço Urbano. Isto é, nessa análise utilizar-se-ão como base, também, os principais Conceitos da Ciência Geográfica, tais como: Espaço, Região, Território e Paisagem. Pois todos eles também fazem parte de um mesmo processo, articuladamente. Portanto, contribuem para o mencionado processo de Organização do Espaço Urbano, na produção das Cidades e/ou dos Lugares Urbanos.

É necessário reforçar, então, que a Instituição Cidade é muito importante enquanto categoria científica. Já no âmbito da Ciência Geográfica, a Cidade é igualmente uma das mais relevantes categorias epistemológicas dessa área de pensamento. Sendo que ela possui uma variedade de concepções conceituais. De tal modo, que isso faz com que o Lugar Urbano chegue a possuir, inclusive, um conceito oficial referente a cada país. Contudo, deve-se chamar a atenção de que se estar diante de um elemento de fundamental importância. E muito mais significativo do que apenas um simples elemento da paisagem geográfica.

Destaca-se, assim, que cada nação no mundo define, internamente, o que se entende por Cidade (ou Lugar Urbano). No entanto, todo Estado Nacional estabelece um conjunto de regras, definindo-a, caso a caso, particularmente. No sentido, assim, de que se venha atender as expectativas de cada uma dessas nações. Portanto, todo país estabelece a sua regra singular, para que cada núcleo urbano atinja o *status* de Cidade. Em algumas nações a Cidade é igual a qualquer Lugar Urbano, noutros não, a exemplo do Brasil, onde se segue um conceito político-administrativo. Nesse último caso, logo, pode ser exemplificado às Vilas, especificamente, sedes dos Distritos subordinados a seus respectivos Municípios.

Assim, se destaca mais uma vez que vários são os critérios utilizados por cada nação para a definição de um determinado Lugar Urbano. Desse modo, todo Estado Nacional possui a sua respectiva forma de estabelecer essa entidade, considerando então se qualquer um de seus aglomerados possa vir a ser avaliado como sendo uma Cidade, ou não. Tudo isso sobre o “Ponto de Vista Oficial”. Nesse sentido, revela-se que, de uma forma genérica, os países do mundo seguem três tipos principais de critérios definidores. Os quais são utilizados para definir às suas respectivas Cidades. E/ou Lugares Urbanos, se for o caso. Esses critérios são os seguintes: a) o **efetivo demográfico**; b) o **político-administrativo**; c) o **socioeconômico**.

Para aqueles países que têm no efetivo demográfico o seu critério definidor, eles tomam como base um determinado número mínimo de habitantes residindo nesse mesmo local, para, logo, que ele venha a ser chamado de um Lugar Urbano, ou Cidade. Portanto, somente quando ocorre uma população igual, ou maior do que o mínimo estipulado, é que se permite que a aglomeração venha a assumir a condição de Cidade ou Lugar Urbano. Entretanto, deve se ter uma precaução de sobre esse critério. Nesse caso, sobre a variação do tal número mínimo de habitantes de cada local a ser considerado, que muda de país para país. Esse aspecto, inclusive, é destacado pelos autores: GEORGE (1983), CLARK (1982), PALEN (1975), e outros, os quais reafirmam que os limites mínimos possuem grande variação entre as nações.

Como exemplo, se tem que o limiar vai de 300 habitantes na Bélgica, passando por 400 na Albânia, 2.000 na Espanha e na França, 2.500 nos EUA, 8.000 em Portugal, 30.000 habitantes no Japão, e chegando até atingir um alcance máximo de 40.000 residentes na Coreia do Sul. Esses, portanto, são alguns, dentre outros, os países que seguem o mencionado critério, cujo limite mínimo de habitantes determina se o local pode, ou não, vir a ser definido como Cidade. Percebe-se, desse modo, o quanto pode variar a dimensão mínima de um Lugar Urbano para outro, nos diversos países do planeta. Por outro lado, deve ser assinalado, entretanto, que esse é o critério mais seguido entre as nações do mundo.

Por sua vez, o critério político-administrativo é também utilizado por um bom número de países. Principalmente no Leste da Europa. Segundo GEORGE (*op.cit.*), CLARK (*op.cit.*), PALEN (*op.cit.*), e outros: “os países que seguem esse critério, costumam definir como sendo uma Cidade, ou Lugar Urbano, toda e qualquer localidade que venha a assumir a condição de sede político-administrativa de certa circunscrição política”. Isto é, a sede de um determinado “pequeno território”. Nesses casos, a cidade pode ser sede de municípios, conselhos municipais, comunas, distritos, e demais outras entidades semelhantes. Dentre aqueles países que seguem esse critério, conforme já se mencionou antes, pode ser identificado o caso brasileiro.

Já os Estados Nacionais que seguem o critério socioeconômico como o fator de definição de suas Cidades, são aqueles que vêm no aglomerado urbano um local distinto de uma área rural. Podendo, inclusive, essa referida área rural ser um povoado, ou ainda de uma aldeia dispersa. Este conceito, na realidade, é seguido por um número pequeno de países. Embora, seja aquele conceito, contudo, que mais se aproxima da definição científica de Cidade e/ou Lugar Urbano. Isso porque, nessa perspectiva, a cidade se configura realmente como sendo um verdadeiro local de vida urbana, e, portanto, diferente dos povoados rurais de vida agrícola.

Ainda segundo o critério socioeconômico, para um local vir a assumir a condição de Lugar Urbano, necessário se faz que ele deva possuir características funcionais típicas de uma “verdadeira Cidade”. Isto é, os aglomerados efetivamente urbanos devem possuir um determinado número proporcional de habitantes que estejam ligados diretamente aos setores secundários e terciários da economia. Atividades estas marcadamente localizadas em áreas citadinas, devido estarem relacionadas, respectivamente, à produção industrial, e ainda ao comércio e aos serviços em geral.

Então, com base nesse conceito, isso implica dizer que os lugares urbanos são distintos dos lugares rurais, em razão de que nas áreas rurais é aonde ocorrem, fundamentalmente, a presença do desenvolvimento da economia agrícola. Apesar de que, no plano real, cada uma das nações determina um índice próprio de exigência na ocupação proporcional de seu

pessoal ativo. No caso, para o local alvo de referência, para ser chamado de Cidade. Ocorre, logo, uma variação – relativa - em relação ao mínimo exigido de População Economicamente Ativa nas referidas atividades secundárias e terciárias, segundo cada uma das nações que a seguem. Em resumo, de acordo com o conceito socioeconômico, a cidade pode ser considerada como um lugar não rural.

No entanto, a despeito de toda a complexidade até aqui abordada sobre a variação do conceito sobre um lugar do tipo efetivamente urbano, é necessário destacar que existe certo consenso mundial do que venha ser a entidade cidade. Para tanto, consideram-se, então, alguns aspectos que assim se generalizam, tais como: a) a existência de uma população aglomerada, morando em residências juntas umas das outras, e a princípio, independente do número de habitantes ali residentes; b) uma paisagem dominada por um espaço construído na forma de planta urbana, distribuída por quadras (embora não necessariamente simétricas) e contendo artérias públicas de deslocamento de fluxo de pessoas e mercadorias: ruas, avenidas, travessas, etc., além de outros logradouros do tipo praças e parques. Nesse aspecto, a cidade possui uma Forma Geográfica, tal como SANTOS (1985), aponta em sua obra Espaço e Método. Segundo esse autor, a Forma pode ser traduzida como um sinônimo da paisagem. Sendo que no caso do trabalho monográfico em foco, a Forma Geográfica referida significa a própria paisagem urbana.

Como se vê, a cidade e o urbano constituem conceitos que se fundem, embora em alguns casos também sejam concebidos como representando duas realidades distintas, tipo: cidades e vilas, como no caso brasileiro, especificamente já mencionado. No espaço geográfico, costuma-se a observar que, em geral, a cidade é concebida como sendo um lugar urbano, caracterizado como habitat de povoamento aglomerado, sendo que nessa aglomeração a grande maioria do seu contingente populacional possui uma vida socioeconômica desvinculada do espaço agrário. Em outras palavras, a cidade é um lugar urbano na medida em que a grande parte de sua população encontra-se funcionalmente ativa nos setores secundários e terciários,

respectivamente. Isto é, nos setores da transformação industrial e também do comércio e serviços.

Sobre nessa conceituação, e também tomando como base SANTOS (*op.cit*), quando ele fala da categoria Função Geográfica, esse autor pode ser referenciado no momento em que a cidade pode ser entendida como uma entidade que desempenha uma Função específica. No caso, uma entidade que possui, em seu *lócus*, às funções ditas urbanas, ou seja, a presença de industriais, e ainda do comércio e dos serviços, majoritariamente. Estas atividades funcionais, portanto, garantem as localidades, a concepção de Lugares com feições urbanas. Em todos esses casos, e também nos anteriores, a Cidade pode ser imaginada semelhantemente a um Lugar Urbano.

Por outro lado, no âmbito da presente discussão temática, pode-se também se reportar ao processo de urbanização. Sendo que sobre esse assunto, particularmente, se está a abordar sobre o crescimento das Cidades e/ou Lugares Urbanos. E nesse processo se considera tanto o sentido absoluto, como e principalmente o sentido relativo. A primeira situação, representando a dinâmica de crescimento das cidades em si. Já o segundo e último caso, significando o processo de crescimento da população das cidades em ritmo mais elevado do que o crescimento da população rural.

Em relação à mencionada tendência, observa-se que o mundo passa por um processo de urbanização da humanidade. Sendo que essa dinâmica se intensificou bastante a partir dos tempos modernos e contemporâneos. Trata-se de um processo crescente e constante. Isso quer dizer que o mundo está se urbanizando. Segundo dados do Banco Mundial, a população do mundo atingia algo em torno de 15% no ano de 1900. Consistindo que ela evoluiu para 47% em 2000. Sendo que já no primeiro decênio (2010), verifica-se que pela primeira vez no planeta a população urbana ultrapassou à rural.

De forma semelhantemente, observa-se que esse fenômeno de rápida urbanização se repete no Brasil. No caso, especialmente após a Revolução de 1930, com a chegada de Getúlio Vargas ao poder político da

nação. Essa foi, então, a data principal em que se assinala a opção do Brasil por um processo de modernização de sua macroeconomia. Sendo que essa época também marca a escolha da atividade industrial como a base econômica prioritária. Enfim, destaca-se que daí em diante, se deslanchou todo o processo de modernização da economia brasileira, e também o processo de urbanização desse mesmo espaço geográfico, consequentemente. A título de informação, segundo dados do IBGE, observa-se que a população urbana do Brasil passou de 31% em 1940, para 56% em 1970. Destacando assim, que esse período foi o ápice do chamado êxodo rural. Isto é, ocorreu um estágio de migração em massa da população camponesa em direção ao conjunto das cidades brasileiras. E isto em apenas 30 anos.

Portanto, já nos anos de 1970 o Brasil se torna um país urbanizado, com cerca de mais da metade de sua população residindo nos centros urbanos. Sendo que esse processo continua também nos tempos mais recentes, embora agora mais moderadamente. Observa-se, então, que a de urbanização brasileira chega a 81% em 2000, e atingindo, enfim, ao índice de 85% já no ano de 2010. Em resumo, o Brasil é um Estado Nacional que pode ser considerado como uma nação efetivamente urbanizada, mesmo em se considerando que esse país possui um critério muito generoso, em termos de definição do que seja um lugar urbano, tal como aponta SANTOS (1993). Já em relação aos países mais desenvolvidos, identifica-se que esse mencionado processo de urbanização começou de forma um pouco mais antecipada. Neste caso, logo após a Revolução Industrial, no final do Século XVIII, sendo que essa dinâmica se intensificou ao longo de todo o Século XIX. Já nos tempos mais contemporâneos, esse processo praticamente se estagnou.

Voltando ao caso da urbanização brasileira, verifica-se que pelo fato de o país ter se tornado um espaço hegemonicamente urbano, isso quer dizer que a população passou, de forma majoritária, a se empregar nas atividades econômicas ligadas aos setores industriais, comerciais e também nos serviços. Para tanto, se desenvolveu no Brasil todo um conjunto de infraestrutura dirigido às cidades, no sentido de que os centros urbanos pudessem atender esse mesmo contingente populacional que ali veio a residir. População esta que em

sua grande maioria, conforme já se assinalou antes, foi resultante de um elevado processo de êxodo rural. Desse modo, destaca-se que sobre a citada implantação de equipamentos ligados à mencionada infraestrutura urbana, revela-se que a principal finalidade dessa política de gestão era o de ser capaz de gerar mais empregos e renda.

Tudo isso que foi assinalado, era na direção de se atender os anseios sociais e, igualmente, o de absorver essa enorme massa humana. Obviamente que, no plano real, essa pretensa abertura de postos de trabalho não se deu como se pensava. Isto é, nem na forma e nem na intensidade que se almejava. Daí os índices elevados de desemprego e subemprego que passou a se expressar desde aquela época, e que ainda perdura até os dias atuais.

Toda à dinâmica social acima referida se reflete na paisagem urbana brasileira, reproduzindo a própria realidade da sociedade brasileira. Trata-se, enfim, de um espaço urbano que traduz a dicotomia Riqueza x Pobreza. Portanto, se destaca que as cidades brasileiras foram construídas de uma forma em que demonstra a forte diferenciação social persistente na realidade social desse país. De um lado, verificam-se as paisagens compostas por mansões, grandes edifícios de apartamentos, e outras unidades similares. E de outro, uma paisagem marcada pela forte discriminação marginal, ou seja, formada por unidades residenciais que representam o habitat de miséria em que se encontra grande parte da população do país. Trata-se, portanto, nesses casos, de uma paisagem representativa da pobreza e debilidade social, repleta, inclusive, de muitas favelas – “comunidades”, e demais moradias do tipo subnormais.

A partir do processo de urbanização acima mencionado, como sendo do tipo acelerado e desigual, se percebe, então, que os efeitos predominantes na paisagem das cidades brasileiras são, em geral, a de tecidos urbanos bastante desordenados. Mostrando assim, dentre outros aspectos, um tamanho demográfico bem superior que a sua devida capacidade de absorção de mão de obra. Daí que nas urbes brasileiras não ocorrem à devida integração social, pois parcelas substanciais da população ficam

marginalizadas da chamada “vida urbana”. Desse modo, revela-se que na antiga literatura da Geografia Urbana, cidades com as singularidades assinaladas costumavam ser classificadas como sendo “cidades hipertrofiadas”. Cujas justificativas para a citada consideração, era a de que elas cresciam muito e se avolumavam, portanto, “inchavam”, porém, não se desenvolviam.

Destaca-se que o fator determinante para a referida paisagem diferenciada nas cidades brasileiras é a forte concentração da renda no Brasil. Isso está presente e expressa, portanto, a grande contradição entre riqueza x pobreza social, marcante no conjunto da população nacional. Observa-se, assim, que por volta de metade da renda gerada no país se concentra nas mãos de poucos. Isto é, da pequena elite. De outro lado, simultaneamente, ocorre o contrário, predominando assim elevados índices de pobreza e miséria. Essa situação de penúria atinge, então, parcelas significativas do efetivo demográfico nacional. Isto é, as classes trabalhadoras e demais segmentos populares da sociedade. Identifica-se, logo, que tudo isso se reflete nos tecidos urbanos, conforme já fora amplamente assinalado anteriormente.

Por fim, revela-se que a Geografia Urbana conceitua essa realidade denominando-a como Segregação Urbana. Segundo essa definição, a concentração de renda no Brasil produz uma verdadeira Segregação Urbana, no tecido das urbes do país, que ocorre, principalmente, devido à apropriação capitalista do espaço construído no solo urbano. É uma visão, portanto, sob o ponto de vista social. Esta realidade, assim, constitui-se uma das mais marcantes características das cidades brasileiras, e leva a uma série de consequências, tais como a supervalorização do solo urbano. O que gera, assim, outros tantos impactos, como a fortíssima especulação do capital imobiliário. Tudo isso, enfim, também se repete no Objeto de Estudo da Monografia ora em foco, ou seja, na Cidade de João Pessoa/PB.

CAPÍTULO II – Uma pequena visão geográfica e um breve histórico sobre a Cidade de João Pessoa: o Objeto de Estudo

Conforme se pode ver na Figura 01, a Cidade de João Pessoa é sede do Município de mesmo nome, e está situada no Estado da Paraíba, Região Nordeste, do Brasil. Acrescenta-se ainda que essa Cidade encontra-se localizada na Mesorregião da Zona da Mata Paraibana, e também na Microrregião Geográfica de João Pessoa.

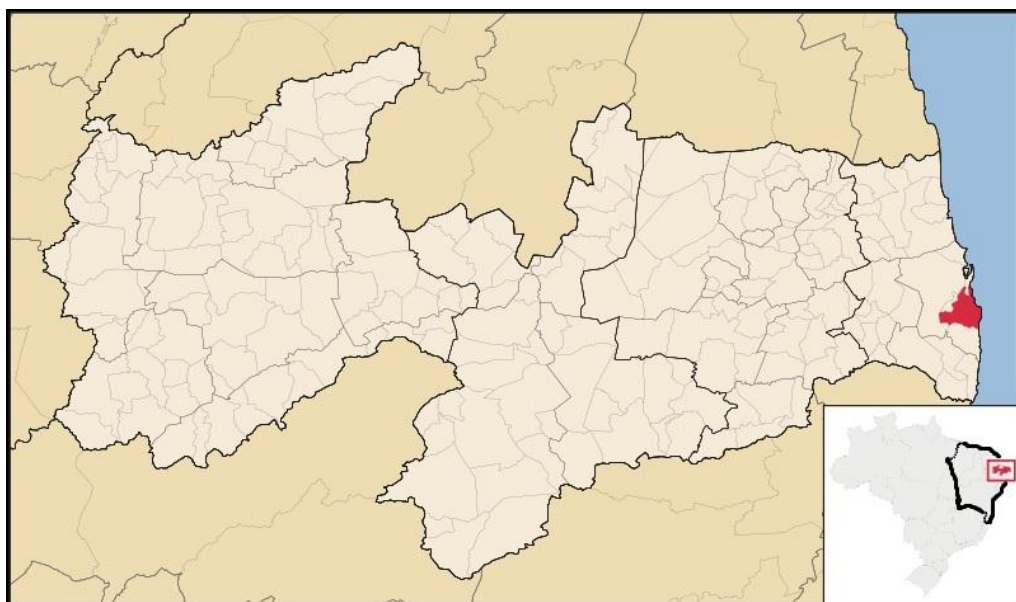


Figura 1: Mapa de localização de João Pessoa, em relação ao Estado da Paraíba, à Região Nordeste, e ao Brasil.

Fonte: Disponível em: <<https://maps.google.com.br>> (acesso em 11/01/2014).

Já de acordo com a figura 02, identifica-se que em relação aos limites municipais, informa-se que João Pessoa se limita com os seguintes territórios: ao Norte com Cabedelo; a Oeste com Bayeux e Santa Rita; e ao Sul com Conde. E como essa cidade se trata de uma urbe litorânea, esclarece-se que ao Leste ela se limita com o Oceano Atlântico. Quanto à localização em termos absolutos, assinala-se que João Pessoa possui as seguintes Coordenadas Geográficas: entre 7°03'18" e 7°14'29" de Latitude Sul; & entre

34°47'36" e 34°58'36" de Longitude Oeste. Por outro lado, informa-se ainda que esse município possui uma área territorial com a dimensão de 211, 475 km². E uma população de 723.515 habitantes (IBGE, 2010). Para o ano de 2013, o IBGE: CIDADES (2013) faz uma estimativa para uma população de 769.607 habitantes nessa cidade.

A seguir será apresentado o mapa da Paraíba com destaque em João Pessoa, apresentando a localização em relação às Coordenadas Geográficas, e também a forma geográfica das respectivas unidades espaciais.

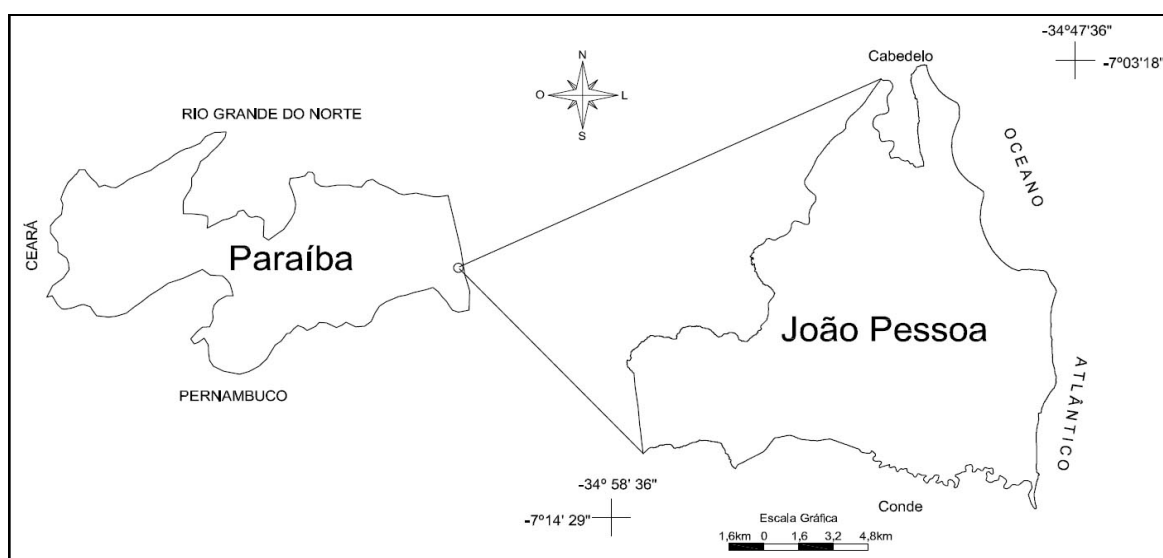


Figura 2: Mapa da Paraíba com destaque em João Pessoa.

Fonte: RODRIGUES, 2013.

A capital paraibana, atual Cidade de João Pessoa, nasceu em 05 de agosto de 1585. Nessa época, ela foi denominada como Nossa Senhora das Neves, em homenagem ao Santo do dia, revelando assim a data em que foi fundada. No entanto, em 29 de outubro desse mesmo ano de 1585, essa mesma cidade passou a se chamar Filipéia de Nossa Senhora das Neves, agora em homenagem ao Rei da Espanha: D. Felipe II. Isso ocorreu porque, desde 1580 e até 1640, a colônia brasileira passou para o julgo espanhol, devido ao fato de Portugal ter perdido a sua soberania, e, portanto, ter também passado para o domínio da Espanha. Já em 26 de dezembro de 1634, essa mesma cidade recebeu o nome de Frederikstadt (Cidade de Frederica), sendo

que nesse novo momento o homenageado foi o Príncipe da Casa de Orange: Frederico Henrique, representando assim a ocasião da conquista da antiga *urbe* pessoense pelos holandeses.

Na data de 01 de fevereiro de 1654, essa cidade mudou outra vez de nome, passando agora a se chamar Parahyba, recebendo, então, a mesma denominação que ora tinha a Capitania, depois Província, e por ultimo o Estado. Deve ser lembrado, logo, que nessa época toda a Colônia Brasileira já havia retornada para o domínio de Portugal. Por último, na data de 04 de setembro de 1930 ela recebeu a nominativa de João Pessoa, agora em homenagem prestada ao Presidente do Estado, em razão do mesmo ter sido assassinado nesse mesmo ano.

Segundo RODRIGUES (2013), João Pessoa já nasceu cidade, sem nunca, portanto, ter passado pela condição de vila, povoado ou aldeia, tendo em vista que foi fundada pela cúpula da Fazenda Real Lusitana, para ser a sede de uma Capitania da Coroa Portuguesa. Na realidade, a autora da Monografia, ora em questão, chama a atenção de que esse fato é muito menos relevante do que se passou historicamente a ser considerado. Consistindo que essa crítica se justifica pelo fato de que no passado brasileiro, tanto vilas como cidades possuíam a mesma condição política, o de sedes de municípios. Sendo, inclusive, que algumas vilas nascidas antes da cidade pessoense são, hoje, cidades bastante expressivas, tais como: São Vicente, São Sebastião do Rio de Janeiro e São Paulo do Piratininga, dentre outras. Portanto, deve ser reforçado que o ponto da separação entre as duas entidades: vilas e cidades, era o título de uma maior valorização na hierarquia política.

Destaca-se, assim, que a atual Cidade de João Pessoa foi fundada no âmbito do processo de expansão colonial que se instalou na escala mundial a partir do Século XV. Isso se deu, então, no quadro do Modelo Capitalista Mercantil (ou Capitalismo Mercantilista da Revolução Comercial), que se originou nessa época, e daí se seguiu, evoluindo constantemente. No plano interno da colônia brasileira, essa cidade passou a adquirir uma formação urbana conforme foi ditada pelos colonizadores portugueses. Desse modo, assinala-se que a estrutura da *urbe* pessoense, naquela época, foi baseada

nas finalidades que então ela assumiu. Nesse caso, o de uma cidade que desempenhava o papel de centro administrativo, e também comercial, ou seja, o de gestão na escala local da capitania.

Devido à atual João Pessoa apresentar o seu ponto de origem histórica em uma área predominantemente composta por relevo de colinas, pode-se afirmar que isso foi de fundamental importância para a formação e evolução dessa cidade. Isso é justificado em função desse sítio urbano ter se apresentado, aos olhos dos colonizadores, como um local favorável, sob o ponto de vista político-militar. Reafirma-se, então, que a opção na escolha desse sítio tornou-se vital e estratégica, por conta de que ele passou a atender as necessidades da metrópole de defesa e de controle, sobre a região a ser colonizada. Outro papel fundamental nessa época, é que a capital paraibana também se tornou um importante porto exportador de cana-de-açúcar, o principal produto de exportação no início do Brasil Colonial.

O sítio urbano da urbe pessoense se localizava, originalmente, à margem direita do Rio Sanhauá, dividindo-se em duas partes: Cidade Baixa e Cidade Alta. Assinala-se assim que a atual João Pessoa surgiu, precisamente, na denominada Cidade Baixa, também intitulada de Varadouro. Este sítio, então, ocupava a área que margeava o citado rio. Sendo também que foi aí nessa mesma parte da cidade onde nasceu a atividade comercial. Nessa época, essa concentração de comércio se fixava em torno do Porto do Capim. Logo depois a área comercial se expandiu, e seguiu-se em direção ao alto da colina, que passou a se chamar Cidade Alta. Era nessa segunda parte da cidade, onde também se localizavam os órgãos administrativo, religiosos e culturais. E ao lado destes existiam ainda alguns prédios residenciais, de alto padrão.

Até o início do Séc. XIX a Cidade de João Pessoa era habitada fundamentalmente por: militares, religiosos, administradores e eclesiásticos. Além desse contingente populacional, existia ainda a gente simples, formada por: homens brancos e negros livres, mestiços, indígenas, e ainda se incluíam os escravos. Quanto ao caráter da urbanização da cidade, identifica-se que ela

não dispunha de ruas pavimentadas, e nem de abastecimento de água potável. Nessa época, o abastecimento de água à população era feito por bicas.



Figura 3: Paisagem Urbana da Cidade de João Pessoa no Século XIX: foto representativa da Rua das Trincheiras em 1877.

Fonte: RODRIGUES, 2013.

Segundo RODRIGUES (*op. Cit.*), somente no início do Século XX é que capital paraibana começou a apresentar um verdadeiro aspecto de Lugar Urbano, ou seja, de uma Cidade. Já por volta do ano de 1908, João Pessoa contava com cerca de 3.000 habitantes. Para atender à população, no campo religioso, existiam nessa época: 05 (cinco) Ermidas, 01 (uma) Matriz, 03 (três) Conventos, e ainda a Igreja da Misericórdia, com o seu hospital particular.

Após essa assinalada época anterior a Cidade de João Pessoa passa a crescer em ritmo mais acentuado, verificando assim que a evolução de sua população residente ocorre de forma gradativa. O que pode ser atestado a partir dos seguintes dados do IBGE, considerando os primeiros quarenta anos do presente século: 18.000 habitantes em 1900; 34.000 habitantes em 1920; e 71.000 residentes em 1940.

Quanto às primeiras ações ligadas ao processo de melhoramento dos aspectos urbanísticos da cidade, podem se anotadas as seguintes investimentos: introdução do sistema de abastecimento d'água; implantação da

iluminação pública, introdução do sistema de transportes de bondes, com tração elétrica. Tudo isso, portanto, aconteceu entre 1910 e 1912.

No entanto, é o ano de 1913 que marca o momento em que o Governo do Estado da Paraíba adota uma nova forma de pensar a cidade, introduzindo componentes técnicos em sua política de urbanização. Desse modo, começou-se a investir na elaboração de um projeto de saneamento da capital paraibana. O primeiro sinal dessa política foi à abertura da Avenida João Machado, implantada nessa época. Essa avenida se constituiu na primeira via com dimensões amplas e largas na capital, em contraste com as ruelas e becos existentes desde os tempos coloniais. Em 1920, a cidade passou a ter como fonte de água, a rede de distribuição a partir do manancial da Reserva Florestal Mata do Buraquinho. Acrescenta-se ainda que no conjunto dessas transformações, destaca-se também a modernização de seu sistema ferroviário.

Outra ação digna de nota foi o início do processo de transformação da atual Lagoa Parque Sólon de Lucena (em homenagem ao governador da época). Até então, esse lago era conhecido como Lagoa dos Irerês. Já na Década de 1940, ela é alvo de uma nova fase de melhoramento, em sua urbanização.

Figuras 04, 05 e 06: Imagens relativas ao processo de evolução urbana da atual Lagoa, Parque Solón de Lucena, das Décadas de 1930 e 1940, até os dias atuais.



Figura 4: Lagoa dos Irerês antes da urbanização

Fonte: acervo Walfredo Rodrigues



Figura 5: Vista aérea da lagoa na década 1940

Fonte: acervo Humberto Nóbrega



Figura 6: Parque Sólon de Lucena em sua configuração atual 2008.

Fonte: Disponível em: <<http://www.inventariomarinho.blogspot.com>>

Conforme aponta RODRIGUES 2013 *apud* SILVA – 1997, a década dos anos de 1920 é marcada pela “revolução urbanística” em João Pessoa, cuja característica mais marcante foi o “intervencionismo estatal no ordenamento do espaço urbano”. Esta mencionada intervenção é destacada pela demolição de 04 (quatro) igrejas, as quais foram demolidas, especialmente, para a abertura de praças. Esta ação marca, por seu turno, a

passagem de uma antiga ordem social religiosa, a do período monarquista que unia Estado e Religião, para uma nova ordem, agora laica, que é a que prevalece após o recém-nascido regime republicano.

Todo esse processo de intensificação no crescimento urbano da cidade teve como fator decisivo, o alavancar do crescimento do comércio algodoeiro, que ultrapassou o do açúcar, que dominava anteriormente. Isso contribuiu fortemente para as mudanças no desenvolvimento do espaço urbano da capital. A presença de ricos proprietários rurais na cidade propiciou, então, a construção de modernos casarões. Desse modo, a cidade começa a ser conquistada pelos cidadãos de maior poder aquisitivo, e também segmentos da classe média emergente. Assim, começa a existir certo disciplinamento dos espaços públicos. Sendo que as ruas e demais artérias passam a ter a sua limpeza sendo feita com certa periodicidade. Ocorrendo ainda ações na direção do embelezamento e calçamento desses mesmos logradouros públicos.

Em 1933 foi construída a Avenida Epitácio Pessoa, ligando o antigo núcleo da cidade às áreas litorâneas. Essa medida, logo, contribui para a expansão urbana no sentido leste, dando início ao povoamento de bairros como Tambaú e Cabo Branco, respectivamente. A seguir, são realizadas melhorias na estrada que ligava ao então Distrito de Cabedelo. Portanto, até a década de 1940 os limites da área urbanizada de João Pessoa atingiam somente o atual centro da cidade. Sendo que após esse período, começa-se a ocorrer à expansão da urbe em todas as direções.

Os anos de 1950 marca a expansão urbana acelerada de João Pessoa, em função da chegada da energia elétrica proveniente da Usina de Paulo Afonso, subsidiária da CHESF. Nesse sentido, se verificou a “migração” da burguesia pessoense, que passou a residir gradativamente ao longo da Avenida Epitácio Pessoa. Principalmente no Bairro dos Estados, uma vez que antes ela se concentrava em áreas mais próximas ao Centro da cidade, como os bairros da Torre e Jaguaribe. Esse fato ocorreu, fundamentalmente, após a pavimentação da referida avenida, realizada durante a gestão do Governador Jose Américo.

Segundo RODRIGUES 2013 *apud* AGUIAR - 1989, com o elevado desenvolvimento das atividades comerciais nas áreas mais centrais da cidade, o resultado foi que as famílias de maior poder aquisitivo dessa região ficaram incomodadas. Nesse sentido, essa elite decidiu alugar ou vender as suas casas, procurando novas alternativas espaciais de moradia. O efeito é ela terminou por fugir dessas zonas centrais da cidade, passando, então, a ocupar as áreas das praias, o que levou a urbanização da orla de João Pessoa. Chama-se a atenção, inclusive, que concomitante a ocupação das faixas litorâneas relativas aos bairros do Cabo Branco e Tambaú, começa-se, também, a se desenvolver o povoamento no sentido sul e sudeste da cidade. Áreas estas, onde seriam mais recentemente implantados os futuros bairros dos Bancários, Mangabeira, e Valentina de Figueiredo, e muitos outros.

Em relação ao período histórico percorrido até aqui, ressalva-se que uma conclusão extremamente importante já pode ser antecipada na Monografia. No caso, em relação ao debate sobre a natureza da estratificação social no uso do solo urbano de João Pessoa. Consistindo assim que ao tratar da discussão sobre o grau de variação no valor desse mencionado solo urbano, se percebe desde já que, de uma forma mais genérica, antes essa variação era bem menos acentuada que nos tempos mais recentes. Esse fato pode ser constatado com base nos exemplos de bairros como: Centro, Tambiá, Jaguaribe, dos Estados e Expedicionários. Isto é, o que se verifica é que eles antigamente abrigavam os moradores de melhor poder aquisitivo da cidade, portanto, esses bairros eram, então, as áreas bem mais valorizadas e servidas de infraestrutura e equipamentos urbanos. Entretanto, o que se observa é que, antigamente, o solo urbano desses mesmos bairros não era tão oneroso e nem tão diferente em preços, quando comparados aos outros bairros ou áreas ocupadas pelas camadas mais populares.

Até a década de 1960, a população de baixa renda ocupava as áreas mais próximas ao centro da cidade, pois eram áreas bastantes “deterioradas”. Esclarecendo que essas áreas compunham, na época, os seguintes bairros: Baixo Roger, Varadouro, Mandacaru e Cordão Encarnado. Destacando que a qualidade das construções residenciais era, então,

considerada precária, sendo a maioria dos tipos de taipa e barro. É igualmente nesta década que se dá a implantação do anel rodoviário pela BR 230. Via esta que possibilita a ligação de Cabedelo com a saída no sentido sul da cidade, facilitando também o tráfego com o interior do estado, ainda com outras Capitais da Região Nordeste. Tudo isso, portanto, favorece a expansão da cidade, por meio das ocupações periféricas.

Segundo RODRIGUES 2013 *apud* SILVA - 1997, após o Golpe Militar ocorrido no Brasil em 1964, estabelece-se uma conjuntura em que para o caso da Cidade de João Pessoa, bem como para as demais Capitais de Porte Médio brasileiras, o ordenamento do espaço urbano segue a denominada Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. Com isso, a aceleração da ocupação urbana veio a estimular os poderes públicos a implantarem uma série de Instituições Públicas, a exemplo da Universidade Federal da Paraíba (no entorno da antiga Fazenda São Rafael), e o Distrito Industrial, como parte da ação política da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste – SUDENE.

Nesse período, também são incrementadas políticas direcionadas para a construção dos conjuntos habitacionais, sob o comando da política habitacional do BNH (Banco Nacional Habitação). Essa medida, praticamente se generalizou por todo o território nacional. Em João Pessoa, essa política resultou, estrategicamente, para o adensamento urbano, cuja expansão da cidade se deu a partir dos eixos principais de então: Avenida Eptácio Pessoa, e Avenida Cruz das Armas. Como principais exemplos, tem-se que os Conjuntos Boa Vista e Pedro Godim, respectivamente, atraíram a malha urbana em direção ao norte da cidade. Sendo que o Conjunto Cidade dos Funcionários reforçou a tendência de crescimento no sentido sul. Essa política perdurou ainda durante toda a década dos anos de 1970.

E foi por volta dos anos de 1980 que João Pessoa começou já a se apresentar como tendo um espaço urbano dividido em duas grandes partes: os bairros antigos, tradicionais e mais pobres; e os bairros novos, planejados e mais ricos. Os primeiros localizados mais próximos ao centro da cidade, bem como às margens dos rios. Já os segundos bairros, por sua vez, situados mais

a leste do município, principalmente na denominada Orla litorânea, tais como Tambaú, Cabo Branco, Manaíra, e mais recentemente o Bessa. Assim, conforme o IBGE, adaptado por RODRIGUES (*op. Cit.*), o efeito de todas essas ações foi o crescimento acelerado da expansão urbana da urbe pessoense. Pois, segundo o Quadro 01, abaixo, constata-se que a área urbana da cidade saltou de uma dimensão na ordem de 15 Km² em 1960, para cerca de 106 Km² em 1980. Sendo que recentemente, por volta de 2010, essa área atinge a marca de 211 Km². Isto é, a área urbanizada abrange, agora, a dimensão total do território municipal, desaparecendo assim as áreas rurais.

Quadro 1: Evolução do Crescimento Urbano da Cidade de João Pessoa, segundo a área ocupada em KM², durante o período de 1960 a 2010.

Ano	Km	Percentual
1960	15	
1980	106	609%
2010	211	99%

Fonte: IBGE e adaptado por RODRIGUES, 2013.

Ainda sobre a evolução urbana de João Pessoa, DINIZ (2012) aponta que no período entre 1991 e 2000, a expansão da cidade se deu mais intensamente na Zona Litorânea. Especialmente na direção norte do município, abarcando os Bairros do Bessa, Jardim Oceania e o Aero Clube. Esse autor também assinala o significativo crescimento verificado na Zona Centro-Sul da cidade, incluindo os bairros: Bancários, Valentina, Água Fria, Ernesto Geisel, Mangabeira e Jose Américo. Para ele: “*nos últimos anos, há uma tendência de substituição do padrão horizontal das edificações (casas), para outro dominado pelo do tipo padrão vertical (edifícios)*”, Ainda nessa perspectiva, DINIZ (*op. Cit.*) destaca que a verticalização da cidade ocorre de forma predominante na citada Zona Litorânea, e mais recentemente na Zona Sul. Tudo isso, enfim, se deve ao expressivo caráter de valorização no uso do solo da capital paraibana,

processo esse que pode ser exemplificado a partir das Figuras 07,08,09, respectivamente. Todas elas retratando essa mencionada dinâmica, e tendo como exemplos específicos, o caso da construção de novos edifícios para fins residenciais no Bairro dos Bancários. Sendo que na Figura 10, o exemplo se dá com relação a construção de novos prédios no Bairro Cabo Branco.

Figuras 07, 08 e 09: Mostrando o contínuo processo de verticalização em João Pessoa/PB, a partir dos exemplos específicos da construção de novos edifícios para fins residenciais no Bairro dos Bancários.



Figura 7: Construção de novos edifícios em João Pessoa

Fonte: Autora, 2014.



Figura 8: Processo de verticalização em João Pessoa

Fonte: Autora, 2014.



Figura 9: Novos prédios em João Pessoa

Fonte: Autora, 2014.

Figura 10: Mostrando o contínuo processo de verticalização em João Pessoa/PB, a partir do exemplo específico da construção de novos edifícios para fins residenciais e comerciais no Bairro do Cabo Branco.



Figura 10: Construção de novos edifícios para fins residenciais e comerciais no Bairro do Cabo Branco

Fonte: Autora, 2014.

CAPÍTULO III - O Caráter da Segregação Social no Tecido Urbano de João Pessoa/PB, e a “Explosão” da Valorização Imobiliária: Uma Visão Crítica.

Assim, conforme se vê a ideia central do capítulo é fazer um amplo e profundo debate sobre a natureza da valorização imobiliária na cidade de João Pessoa. Para tanto, destaca-se mais uma vez que nesse processo de reflexão, predomina uma leitura com o “olhar crítico”, sobre a tendência da elevada especulação imobiliária, que se verifica no uso do solo urbano na capital paraibana.

Como já foi visto anteriormente, o espaço urbano é produto dos “atores” sociais. Isso quer dizer, então, que é o conjunto da sociedade quem produz a Forma, a Função e a Estrutura das cidades, aspectos estes que no espaço urbano, especificamente, são moldados a partir de Processos de evolução histórica, tais como aponta SANTOS (*op, Cit.*). A sociedade, por sua vez, depende da viabilidade econômica dos lugares para ali se estabelecer, bem como também para evoluir, constantemente. E como desde o capitalismo monopolista a cidade passou a ser é o *lócus* do capital, constata-se, assim, que como consequência ela se tornou, cada vez mais, nos centros do poder econômico. Daí, enfim, que na atual conjuntura da Globalização, os lugares urbanos se firmaram ainda mais como as Cidades do Capital, portanto, os núcleos do poder socioeconômico, político, cultural, etc.

Assim, na medida em que é o capital econômico quem regula os usos do solo urbano, isso gera, evidentemente, diferentes tipos de ocupação desse mesmo espaço urbano. Especialmente, no tocante a distribuição social da população nas cidades. Principalmente pela via da habitação, nesse mesmo solo urbano. E isto acontece, porque a própria sociedade encontra-se dividida por classes sociais. Logo, diferenciada socialmente, embora articulada dialeticamente. Já que ricos e pobres fazem parte de uma mesma dinâmica social, o sistema capitalista. Nesse sentido, verifica-se que a classe detentora

dos meios de produção depende, por seu turno, da classe social dos trabalhadores, para então sobreviver e reproduzir-se.

Nos Lugares Urbanos, especificamente, essa mencionada diferenciação da sociedade se configura, então, na Segregação Sócio-Espacial, entre os diversos bairros das Cidades. E isso é, portanto, próprio do sistema capitalista, sendo que segregação possui um caráter extremamente dinâmico e particular. Assim, destaca-se que a Cidade de João Pessoa também possui, igualmente, as suas singulares configurações espaciais, nos usos e ocupação de seu solo urbano. Ao considerar as especificidades da Organização do Espaço Urbano para o caso da urbe pessoense, lembra-se que, tal como foi assinalado no Capítulo anterior, essa cidade passa por rápidas transformações. O que pode ser constatado a partir do Quadro 02, que demonstra, conforme dados do IBGE, a evolução de seu contingente populacional nos anos mais recentes. Especificamente entre 1960 e 2010.

Quadro 2: Evolução da População, em dados absolutos e relativos (para os períodos intercensitários) de João Pessoa/PB, entre os anos 1960 e 2010.

Evolução Demográfica – João Pessoa 1960 a 2010		
Ano	População	Percentual
1960	153.175	
1970	221.546	45%
1980	329.942	49%
1991	497.600	51%
1996	549.363	10%
2000	597.934	9%
2007	674.762	13%
2010	723.515	7%

Fonte: IBGE: Censos Demográficos: 1960 a 2010, Volume Paraíba, adaptação: RODRIGUES, 2013.

Conforme se percebe com os dados desse Quadro 02, a população de João Pessoa apresentou um crescimento bastante acentuado nas últimas décadas. Nomeadamente nas Décadas dos anos de 1970, 1980 e 1990, cujos percentuais de acréscimo intercensitário variam entre 45%, 49% e 51%, respectivamente. Nesse sentido, constata-se, realmente, que a população de

João Pessoa passou de um montante de 153.175 habitantes em 1960, para o efetivo de 723.515 habitantes em 2010, traduzindo assim um forte incremento de seu contingente populacional.

Por seu turno, é necessário ressaltar que essa realidade não é exclusiva da Capital Paraibana. Mas sim, revela-se que essa mesma dinâmica se reproduz em todo o território brasileiro, o que pode ser confirmado através do Quadro 03, que apresenta a evolução absoluta do efetivo populacional do Brasil, segundo a discriminação por zonas urbanas e rurais. Sendo nesse caso somente por taxas relativas (proporcionais), consistindo que o período considerado vai de 1940 a 2010. O Quadro 03 mostra a evolução populacional do Brasil, durante o período de 1940 a 2010, e dividida por ocupação proporcional em áreas urbanas e áreas rurais.

Quadro 3: Brasil – Evolução das Taxas de População Urbana e Rural, e também da População Residente Total, entre os anos 1940 e 2010.

Ano	Taxa de População Urbana (%)	Taxa de População Rural (%)	População Total
1940	31	69	41.236.615
1950	36	54	51.944.397
1960	45	55	70.992.343
1970	56	44	94.508.583
1980	67	33	121.150.573
1991	76	24	146.917.459
2000	81	19	169.799.170
2010	85	15	190.732.694

Fonte: IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), Censos Demográficos: 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e dados preliminares do Censo Demográfico de 2010.

Voltando ao caso de João Pessoa, especificamente, constata-se que ocorrem inúmeras formas de apropriação capitalista em seu solo urbano. Por um lado para fins residenciais, e por outro, dirigidos para as atividades econômicas: industriais, comerciais, e ainda voltadas para os serviços em geral. No que interessa a temática central da Monografia, destaca-se que os aspectos relevantes se relacionam, nomeadamente, as questões ligadas ao caráter da apropriação e respectivo uso do social da terra urbana. Portanto, para fins valorização capitalista, e respectiva especulação.

Nessa perspectiva, identifica-se, a princípio, que o espaço urbano da Capital Paraibana apresenta, atualmente, duas tendências marcantes, quais sejam: favelização x supervalorização do solo urbano. Sendo que isso acontece, então, devido à dinâmica do processo de urbanização aí verificada, predominantemente sob a natureza social excludente e segregacionista. Essa dinâmica pode ser retratado a partir das Figuras 11, 12 e 13. Todas elas refletindo um novíssimo processo que se apresenta na Cidade João Pessoa, que é o da valorização imobiliária também em bairros de tradição popular.

Figura 11: Mostrando o local onde será construído um condomínio “nobre” (de alto padrão): o “AlphaVille”, no bairro de Ilha do Bispo, João Pessoa/PB.



Fonte: Autora, 2014.

As figuras 12 e 13 mostram as transformações espaciais, relativos a mudança no padrão de habitação no Bairro do Ernesto Geisel, João Pessoa/PB.



Figura 12: Transformações espaciais no bairro Ernesto Geisel em João Pessoa/PB, exemplo 1

Fonte: Autora, 2014.



Figura 13: Transformações espaciais no bairro Ernesto Geisel em João Pessoa/PB, exemplo 2

Fonte: Autora, 2014.

Chama-se a atenção, ainda, que a Figura 11 traduz, de forma mais específica, a apropriação do solo urbano para fins de especulação, sendo nesse caso exemplificado com o Bairro Ilha do Bispo. Nesse caso em particular, torna-se uma situação relativamente complexa, devido ao fato de se

tratar de uma área da cidade que era tradicionalmente considerada como sendo das mais populares da cidade. Isto é, nesse bairro, antes somente residia segmentos que hegemonicamente eram classificados como pertencente às classes de baixa renda. Bairro Ilha do Bispo este, que agora passa a se valorizar também. Já as Figuras 12 e 13, respectivamente retratam a tendência de valorização do solo urbano para fins de especulação, agora sendo exemplificado com o Bairro Ernesto Geisel, confirmando assim a tendência anteriormente assinalada.

Segundo dados da Prefeitura Municipal de João Pessoa: em 2009, existiam 101 (cento e uma) áreas da cidade com características de comunidades subnormais, as quais abrigavam 121,8 mil habitantes aproximadamente. Portanto, estima-se que dos sessenta bairros existentes na Capital, mais de trinta e oito tenham favelas. Ao estudar o tema Favelas, LIMA (2006), afirma que o crescimento da “cidade informal”, e não planejada, tem a sua gênese na forma “ilegal” da posse dos terrenos. Esse autor ainda acrescenta que os povoamentos subnormais possuem um caráter impactante relacionado ao meio ambiente, pois, em geral, os povoamentos tipo favelas se acham ocupadas em áreas ambientalmente frágeis, tais como: beira de córregos, margens de rios, encostas íngremes, várzeas, fundos de vale e áreas potencialmente sob risco de desmoronamentos.

Ainda sobre o assunto em tela, outro aspecto que chama a atenção para o caso da Cidade, é a presença de uma realidade extremamente antagônica em seu tecido urbano. Nesse caso, estar a se referir sobre o caráter de vizinhança entre bairros elitizados e favelas ou invasões, simultaneamente ocupando, praticamente, os mesmos espaços. Em João Pessoa, essa realidade é mais evidente em relação ao binômio: Manaíra x São José. Assim, destaca-se que o Bairro de Manaíra, que abriga uma classe social, predominantemente, de alto poder aquisitivo tem como vizinho o Bairro São José, sendo este último, inclusive, o “assentamento espontâneo subnormal” mais populoso do município. Ainda sobre Manaíra, clarifica-se ainda que esse bairro, além de ser elitizado, possui também alguns dos maiores e melhores

equipamentos urbanos da cidade, sendo contemplado, inclusive, com o maior “shopping center” da capital. Por seu turno, o São José é desprovido dos mais simples equipamentos urbanos. Além de ser um bairro com moradias precárias, sem saneamento básico, e sofrendo frequentemente com as enchentes do Rio Jaguaribe, dentre outros aspectos. configurando edificações de péssimas qualidades.

O processo de ocupação excludente, no caso do uso do solo na Capital Paraibana, torna-se mais evidente quando se percebe que alguns bairros da cidade, ou parte deles, passam a receberem o adjetivo “nobre”. Observa-se, então, que hoje essa prática é uma atitude que se generalizou por quase todo o tecido urbano de João Pessoa. Na realidade, essa atitude teve como seus principais autores, os agentes do “capital imobiliário”, um setor econômico atualmente muito poderoso na economia pessoense, e também paraibana. A prova disso, é que se observa a existência de várias grandes empresas ligadas às atividades dos empreendimentos imobiliários, sejam na área das indústrias da construção civil, como também no setor da incorporação.

Portanto, sobre a nominativa “nobre”, informa-se ainda que ela expressa de fato um novo eufemismo, na tendência da alta valorização no uso do solo urbano na Cidade de João Pessoa. Sendo que isso decorre, exatamente, pelo motivo dessa cidade passar por profundo processo de transformação na natureza da valorização imobiliária, em concomitante com o próprio dinamismo do seu tecido citadino. Tendência essa que pode ser demonstrada através da tabela 01, que apresenta dados relativos ao caráter da valorização dos preços, por metro quadrado em João Pessoa, considerando o período de agosto de 2005 a agosto de 2013. A tabela 01 apresenta o Demonstrativo da Valorização do Solo Urbano em João Pessoa/PB, entre agosto de 2005 e agosto de 2013.

Tabela 1: Variação dos preços do metro quadrado em João Pessoa

Bairro	Agosto/ 2005 (R\$)	Agosto/ 2013 (R\$)	Variação
Tambaú	5.825,99	6.220,10	6,76%
Cabo Branco	5.433,50	6.206,71	14,23%
Intermares	4.847,83	5.387,57	11,13%
Altiplano	4.587,66	4.869,00	6,13%
Manaíra	4.418,45	4.835,43	9,44%
Jardim Luna	4.251,70	4.635,53	9,03%
Miramar	4.264,59	4.414,18	3,51%
Bairro dos Estados	3.958,26	4.347,07	9,82%
Tambauzinho	3.791,44	4.126,68	8,84%
Bessa	3.656,66	4.017,23	8,84%
Expedicionários	Não disponibilizou	3.925,14	—

Fonte: Pesquisa de Mercado realizada pelo tecnólogo em Negócios imobiliários, Fábio Henrique. Jornal Correio da Paraíba, 18 de Outubro de 2013.

Assim, ao se fazer a análise dos dados representados na tabela 01, acima, identifica-se aspectos bastante relevantes, acerca da tendência do caráter de valorização dos preços, por metro quadrado, em João Pessoa/PB, considerando o referido período de agosto de 2005 a agosto de 2013. Nesse sentido, o primeiro ponto que chama a atenção é a ocorrência de variação positiva, no valor dos preços no uso do solo urbano, em todos os bairros representados no citado quadro. Em segundo lugar, verifica-se que não existe

grande amplitude na variação do valor do metro quadrado, em relação ao conjunto dos bairros. No entanto, identifica-se que em alguns bairros a tendência de variação é superior a outros, a exemplo dos seguintes arrebalde: Cabo Branco, Intermares, Bairro Estados, Manaíra, Jardim Luna, e, simultaneamente, Tambauzinho e Bessa.

Deve ser ressaltado, ainda, que esse mencionado na tabela 01 foi elaborado a partir do texto: Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários, realizada por Fábio Henriques, um estudioso sobre o desenvolvimento do mercado imobiliário na Cidade João Pessoa. Desse modo, é necessário destacar também que esse autor já se encontra nessa área há 22 anos. Na conclusão de seu trabalho, esse autor aponta que em 2005, o faturamento do segmento da indústria imobiliária nessa cidade atingiu o montante de R\$185 milhões de reais. Consistindo que o crescimento proporcional de 2005 até o ano de 2012, atingiu o número relativo de 855%. Sendo que todo o setor apurou cerca de R\$ 1.563 bilhão.

Assim, ainda em relação à questão da valorização imobiliária na *urbe* pessoense acima enfocada, Fábio Henriques também afirma que: “o ápice da expansão será após a inauguração da fábrica da FIAT, prevista para 2015, na cidade de Goiana/PE, distante a apenas 64,2 quilômetros da capital paraibana”. Para tanto, ele justifica a sua afirmativa dizendo que: “será bem mais oportuno para os funcionários, de alto escalão, dessa fábrica se abrigarem em João Pessoa, devido esta possuir melhor qualidade de vida, e também por essa cidade apresentar um valor dos imóveis relativamente mais baixo quando comparado aos do Recife”. Por fim, esse autor ainda destaca a boa qualidade da estrada que liga João Pessoa até a Cidade de Goiana.

Portanto, conforme os dados acima, a valorização imobiliária do uso do solo urbano na Capital Paraibana se dá, realmente, de forma bastante intensa. E isso ajuda, ainda mais a se reproduzir o título “nobre” por toda a cidade. Isto é, em praticamente todos os bairros agora existem a sua porção nobre, embora alguns mais valorizados que outros. Assim, reafirma-se que a expressão “nobre” foi cunhada pela própria indústria do capital imobiliário

sediado na urbe pessoense. Consistindo que isso responde a uma prática recorrente dos investidores imobiliários, no sentido então de supervalorizar ainda mais a própria especulação do capital, desse mesmo setor econômico.

Atualmente, o chamado “Altiplano nobre” se insere, provavelmente, no melhor exemplo de João Pessoa, no tocante ao tema: explosão da valorização no uso do solo urbano. Isso porque, hoje, esse bairro é o mais supervalorizado da cidade, sob o ponto de vista do capital imobiliário. Destaca-se, inclusive, que essa mencionada valorização se dá por meio da parceria entre a Ordem Pública, e o Interesse Privado. Nessa perspectiva, assinala-se que o Estado participa com a gestão e, principalmente, com os investimentos em equipamentos públicos de infraestrutura. Já a Ordem Privado desenvolve todas as suas energias nos processos relacionados à dinâmica de funcionamento do capital imobiliário. A qual agrega valor através de campanhas publicitárias, exaltando ainda mais as “qualidades positivas do lugar”.

No Bairro Altiplano, identifica-se que, se por um lado o número de empreendimentos seja reduzido, por outro, o preço dos imóveis é muito elevado. Isso se deve, objetivamente, em razão ao alto padrão das construções. Sobre essa questão, especificamente, o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (Sinduscon-JP), o Sr. Fábio Sinval diz que: “a valorização imobiliária que acontece no Altiplano está ligada ao padrão luxuoso, predominantemente, em relação aos imóveis ali construídos”. Ainda segundo SINVAL: “o valor individual de cada unidade é bastante superior ao verificado nos demais outros bairros da cidade”. Sendo que ele ainda reforça: “as perspectivas para o bairro, bem como para toda a zona Sul, é que esse vetor seja o de maior crescimento da cidade. E que essa tendência continuará, ao menos, ao pelos próximos 10 anos”. SINVAL ainda defende que um dos motivos que contribuiu para esse citado crescimento foi à construção do Centro de Convenções. Todas essas afirmativas, logo, podem ser constatadas através da Figura 14, abaixo, cujas fotos apresentam o caráter elitizado das edificações residenciais do Bairro Altiplano. Assim, a partir dessas

figuras, portanto, identificam-se algumas peculiaridades desse bairro, tais como às unidades residenciais dos tipos condomínios fechados, e com luxuosas torres exclusivas.

Figura 14: Imagens apresentando os tipos de habitações luxuosas no Bairro Altiplano Cabo Branco, João Pessoa/PB



Fonte: Autora, 2014.

Para corroborar tudo o que foi assinalado acima, toma-se como base a informação do mencionado estudioso Fábio Henriques, prestada em agosto de 2013. Nesse documento, ele divulgou que de janeiro do referido ano de 2013, até o mês de maio desse mesmo ano, o Bairro Altiplano foi responsável

por mais de 30% das vendas dos imóveis da capital. Acrescentou ainda que as unidades vendidas foram avaliadas entre R\$ 170 mil á R\$ 2,9 milhões. Ainda segundo ele, a o apartamento de Cobertura mais caro foi negociado pelo valor de R\$ 6,5 milhões, e isso ha dois anos atrás. Hoje esta unidade está sendo avaliada por cerca de R\$ 8 milhões. Por fim ele declarou:

“O bairro sempre tem uma representação muito importante. Mesmo vendendo menos unidades, as unidades dele têm um grande valor agregado, pois, geralmente, são empreendimentos em áreas grandes, são condomínios clubes, possuem acabamento mais sofisticado”. (HENRIQUES, Fabio – 2013)

Para concluir esse Capitulo, reafirma-se, mais uma vez, que o caso do “Altiplano nobre” é realmente diferenciado, na lógica dos demais do desenvolvimento o uso do solo Urbano de João Pessoa. Trata-se, portanto, do bairro eleito pelo capital especulativo, cujo fetiche capitalista o introduz no imaginário social como sendo o “lugar”. Esse feiche, assim, é o principal responsável por agregar maior valor econômico. Principalmente através de estratégias mercadológicas e eufemísticas, tais como a nomenclatura “Nobre”, as quais levam a atrair, mais e mais, as classes abastadas da cidade. Tudo isso, enfim, serve para supervalorizar ainda mais esse mercado imobiliário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim, esclarece-se que essas conclusões mais importantes encontram-se devidamente sistematizadas, segundo a forma como se desenvolveu a pesquisa. Portanto, os principais resultados obtidos se apresentam, logo, sob a forma de síntese.

O primeiro resultado a que se chegou foi a de que o trabalho monográfico pertence, realmente, ao âmbito da Ciência Geográfica. Justificando essa afirmativa, tendo em vista considerar que, em linhas gerais, a temática da Monografia trata, de fato, sobre assuntos ligados diretamente à Organização Espacial. E de um modo mais específico, inseridos na transformação do espaço geográfico áreas urbanas. O foco, portanto, é a Cidade, ou os Lugares Urbanos. Daí, reconhecer que o tema em exame se enquadra no campo da Geografia Urbana.

E numa escala mais particular ainda, clarifica-se que o trabalho insere-se no quadro dos estudos sobre – a organização do - Espaço Interno das Cidades. Desse modo, essa afirmativa justifica-se na medida em que se identificam os principais tópicos selecionados como objetos de estudo e análise científica alvo. Nesse caso, em relação, fundamentalmente, sobre a produção e reprodução de centros urbanos, a partir da estrutura interior dessas mesmas cidades. Assim, lembra-se mais uma vez que a Unidade Espacial alvo se constitui na Cidade de João Pessoa. Sendo que a investigação científica, então, privilegia o plano da apropriação e o uso do solo urbano dessa cidade.

No tocante ao à principal temática abordada, verificou-se que a Cidade de João Pessoa, realmente, assume um caráter verdadeiramente segregacionista, de seu espaço interno. E isso foi obtido ao se refletir sobre a dinâmica do desenvolvimento urbano desse objeto de estudo, ao constatar que ela se apresenta bastante contraditória socialmente.

Da mesma forma, esclarece-se mais uma vez que os resultados da pesquisa confirmam que existe, verdadeiramente, toda uma dinâmica de

supervalorização do solo urbano na Capital Paraibana. Sendo que isso gera elevada especulação imobiliária. Portanto, os preços das terras urbanas em João Pessoa encontram-se supervalorizados. Podendo até se afirmar que os valores são, realmente, “explosivos”. Outra conclusão da Monografia, é que o mercado imobiliário se expandiu e se generalizou por toda a cidade, e não mais somente nas tradicionais áreas elitizadas. Sendo que esse é um processo que tende a se aprofundar ainda mais, ao longo dos futuros anos.

Chama-se a atenção, também, que apesar de ter sido constatada a natureza da supervalorização dos solos urbanos em João Pessoa, a qual resulta em forte segregação social, a verdade que essa real contradição não acontece, no plano absoluto, segundo o território total de cada bairro. Ao contrário, o uso do solo na urbe pessoense está cada vez mais complexo. Pois se verifica que as moradias dos ricos estão ocupando áreas vizinhas às zonas urbanas marginalizadas. Portanto, nessa cidade, a elite comunga praticamente os mesmos espaços que os pobres.

Para encerrar, reafirma-se que a Cidade de João Pessoa encontra-se, verdadeiramente, em pleno desenvolvimento econômico, assumindo, inclusive, “ares” mais sólidos de uma metrópole. Por seu turno, destaca-se que, como principal efeito, na questão do uso do solo urbano, é que esse processo gera em concomitante uma cidade cada vez mais supervalorizada e, portanto, segregada. Enfim, igualmente uma cidade “cara” para se viver.

REFERÊNCIAS

BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. **Geografia urbana**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1980.

BRASIL. **Estatuto da cidade e legislação correlata**. 2. ed. Brasília: Senado Federal, 2004. Disponível em: <<http://www.vsilva.com.br/dados/Estatuto%20da%20Cidade.pdf>>. Acesso em: 10 jul. 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 8. ed. São Paulo: Contexto, 2005.

_____. **A cidade e a organização do espaço**. São Paulo: Contexto, 1982.

_____. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Edusp, 2007.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz & Terra, 1983.

CLARK, David. **Introdução à geografia urbana**. São Paulo: Difel, 1982.

CORREA, Roberto Lobato et al. (Org.). **Estudos sobre a rede urbana**. Rio de Janeiro: Bertand Brasil, 2006.

CORREA, Roberto Lobato. **A rede urbana**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

DAVIS, Kingsley (Org.). **Cidades**: a urbanização da humanidade. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1972.

DINIZ, Raffael Henrique Costa. **Projeto Orla no Bairro Jardim Oceania**, João Pessoa/PB: das feições preliminares ao conflito jurídico-ambiental gerado pela tentativa de sua implementação. Monografia de graduação em Geografia. João Pessoa/PB, 2012.

FERRAZ, Ana Emília de Quadros. **O urbano em construção** – Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas. Vitória da Conquista: UESB, 2001.

GEORGE, Pierre. **Geografia urbana**. São Paulo: Difel, 1983.

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade**. São Paulo: Centáuro Editora, 2001.

LIMA, Marco Antônio Suassuna. **Segregação sócio-espacial e desenho urbano em assentamentos espontâneos**: o caso do bairro São José em João Pessoa/PB, 2006.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1988.

PALEN, John J. **O mundo urbano**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1975.

Prefeitura Municipal de João Pessoa. Disponível em: <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wpcontent/uploads/2012/04/TOPOGRAFIA-SOCIAL-DE-JOAO-PESSOA_2009.pdf>. Acesso em 08 de novembro de 2013.

RODRIGUES, Josenilda Moura. **O Uso e a ocupação do solo em João Pessoa/PB**: o caso do Bairro Ernesto Geisel. Monografia de Graduação em Geografia. João Pessoa/PB, 2013.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

-----, **Espaço e Método**. São Paulo: Difel, 1985.

SAQUET, Marcos Aurélio; SOUZA, Edson Belo Clemente de (Orgs.). **Leituras do conceito de território e de processos espaciais**. São Paulo: Expressão Popular, 2009.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole**. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____, Marcelo Lopes de. 1963: **ABC do desenvolvimento urbano**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertand Brasil, 2005.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 2000.